22 janvier 2026
Cour d'appel de Douai
RG n° 22/02102

CHAMBRE 1 SECTION 1

Texte de la **décision**

Entête

République Française

Au nom du Peuple Français

COUR D'APPEL DE DOUAI

CHAMBRE 1 SECTION 1

ARRÊT DU 22/01/2026

****

MINUTE ÉLECTRONIQUE :

N° RG 22/02102 - N° Portalis DBVT-V-B7G-UH5E

Jugement (N° 19/08728)

rendu le 21 mars 2022 par le tribunal judiciaire de Lille

APPELANTE

La SCI La Londe Châteauvert Ouest

prise en la personne de son représentant légal

ayant son siège social [Adresse 1]

[Localité 3]

représenté par Me Marie-Hélène Laurent, avocat au barreau de Douai, avocat constitué

assistée de Me Jean-Charles Vaison de Fontaube, avocat au barreau de Marseille, avocat plaidant substitué par Me Aurélien Cuvillier, avocat au barreau de Lille

INTIMÉE

Madame [Y] [N]

née le 07 juin 1958 à [Localité 7]

[Adresse 2]

[Localité 4]

représentée par Me Philippe Talleux, avocat au barreau de Lille, avocat constitué substitué par Me Jérémy David, avocat au barreau de Lille

DÉBATS à l'audience publique du 14 octobre 2024 tenue par Samuel Vitse, magistrat chargé d'instruire le dossier qui a entendu seul les plaidoiries, les conseils des parties ne s'y étant pas opposés et qui en a rendu compte à la cour dans son délibéré (article 805 du code de procédure civile).

Les parties ont été avisées à l'issue des débats que l'arrêt serait prononcé par sa mise à disposition au greffe.

GREFFIER LORS DES DÉBATS : Delphine Verhaeghe

Exposé du litige

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ

Samuel Vitse, président de chambre

Céline Miller, conseiller

Carole Van Goetsenhoven, conseiller

2

ARRÊT CONTRADICTOIRE prononcé publiquement par mise à disposition au greffe le 22 janvier 2026 après prorogation du délibéré en date du 06 mars 2025 (date indiquée à l'issue des débats) et signé par Samuel Vitse, président, et Delphine Verhaeghe, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

ORDONNANCE DE CLÔTURE DU : 14 octobre 2024

****

Le 5 février 2018, Mme [Y] [N] a réservé auprès de la société civile immobilière La Londe Châteauvert Ouest (la SCI) deux lots au sein d'un ensemble immobilier en copropriété situé [Adresse 5] à La Londe-les-Maures (Var), au prix de 260 500 euros.

L'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement établi le 21 juin 2018 désigne les lots acquis par Mme [N] de la manière suivante :

- 'une place de parking double en long PMR portant le numéro 28 sur le plan de vente, au sous-sol du bâtiment E' ;

- 'un appartement de type 3 portant le numéro 5301 sur le plan de vente, au rez-de-chaussée du Bâtiment E3, depuis le hall d'entrée, porte à gauche'.

Après avoir constaté que l'accès à l'appartement nécessitait de gravir deux marches dans le hall d'entrée, infranchissables pour son fils paraplégique, Mme [N] a, par lettre du 27 mai 2019, invité la société Nexity, promoteur mandaté par la SCI, à remédier à cette situation.

Par lettre du 1er juillet 2019, la société Nexity l'a informée qu'elle n'envisageait pas de procéder à des travaux modificatifs dès lors que le Bureau Veritas avait validé le respect des normes d'accessibilité, tout en soulignant que le niveau de l'appartement acquis était desservi par un ascenseur depuis le hall d'entrée.

Le 17 juillet 2019, lors de la livraison du bien, Mme [N] a émis des réserves portant notamment sur la présence de marches dans le hall d'entrée et la mise en service de l'ascenseur.

Par acte du 25 novembre 2019, elle a assigné la SCI aux fins, notamment, de voir condamner celle-ci à procéder, sous astreinte, aux travaux de suppression des marches litigieuses et à lui payer des dommages et intérêts.

Par jugement du 21 mars 2022, le tribunal judiciaire de Lille a :

- rejeté la fin de non-recevoir soulevée par la SCI ;

- condamné celle-ci à payer à Mme [N] la somme de 50 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

- condamné la même aux dépens et à payer à Mme [N] la somme de 2 700 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires.

La SCI a interjeté appel de ce jugement et, aux termes de ses dernières conclusions remises le 11 octobre 2024, demande à la cour de réformer le jugement entrepris en toutes ses dispositions et, statuant à nouveau, de :

- juger irrecevables les prétentions de Mme [N] pour défaut de qualité et d'intérêt à agir ;

- débouter la même de l'ensemble de ses demandes ;

- condamner la même aux entiers dépens et à lui payer la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Aux termes de ses dernières conclusions remises le 11 octobre 2024, Mme [N] demande à la cour de confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions et de condamner la SCI aux entiers dépens ainsi qu'à lui payer la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

En application de l'article 455 du code de procédure civile, il est renvoyé aux conclusions précitées des parties pour le détail de leurs prétentions et moyens.

Motivation

MOTIFS

Sur la recevabilité des demandes de Mme [N]

Aux termes de l'article 122 du code de procédure civile, constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée.

En l'espèce, la SCI invoque le défaut de qualité et d'intérêt à agir de Mme [N] au motif, d'une part, que le grief allégué n'affecterait ni la propriété ni la jouissance de son lot privatif, de sorte que seul le syndicat des copropriétaires aurait qualité à agir en application de l'article 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, d'autre part, qu'elle ne subirait aucun préjudice personnel dès lors que la présence des deux marches litigieuses n'affecterait que son fils paraplégique, lequel est majeur et ainsi en mesure d'exercer personnellement l'action.

' Sur la qualité à agir de Mme [N]

Aux termes de l'article 14, alinéa 4, de la loi précitée, le syndicat a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes.

L'article 15, alinéa 1er, de la même loi dispose que le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires, et qu'il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble. Le deuxième alinéa du même article énonce pour sa part que tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

Il résulte de la combinaison de ces textes que si un copropriétaire peut, lorsqu'un désordre affectant les parties communes du fait d'un tiers à la copropriété contrarie la jouissance de son lot, agir seul pour le faire cesser, il n'a toutefois pas qualité à agir en exécution des travaux de remise en état des parties communes rendus nécessaires par ce désordre, qu'il revient au seul syndicat des copropriétaires de solliciter et de superviser pour assurer l'amélioration de l'immeuble.

En l'espèce, Mme [N] a engagé son action afin, notamment, de voir condamner la SCI à procéder, sous astreinte, aux travaux de suppression des marches litigieuses.

4

A supposer même que la présence de ces marches ait effectivement porté atteinte à la jouissance de son lot, l'intéressée n'avait pas qualité à agir en suppression d'un ouvrage relevant des parties communes, seul le syndicat des copropriétaires étant habilité à ester en justice à cette fin.

ll s'ensuit que son action en suppression des marches litigieuses était irrecevable, étant observé qu'une telle prétention a finalement été abandonnée par l'intéressée.

Le jugement sera donc infirmé en ce qu'il rejeté la fin de non-recevoir tirée de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

' Sur l'intérêt à agir de Mme [N]

Aux termes de l'article 31 du code de procédure civile, l'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention, ou pour défendre un intérêt déterminé.

En l'espèce, la SCI soutient que Mme [N] ne subirait aucun préjudice personnel, ce qui la priverait d'intérêt à agir, seul

son fils paraplégique étant personnellement affecté par la présence des marches litigieuses.

Il apparaît toutefois que Mme [N] prétend avoir perdu une chance de ne pas contracter la vente en raison d'un défaut d'information tenant à la présence de marches dans le hall d'entrée du bâtiment E3.

Aussi invoque-t-elle un préjudice qu'elle seule, en qualité d'acquéreur du bien, a pu éprouver, peu important qu'elle ne soit pas elle-même directement victime du défaut d'accessibilité invoqué.

Est donc recevable sa demande indemnitaire fondée sur la perte de chance, formulée dans l'acte introductif d'instance et maintenue dans ses écritures postérieures.

Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a rejeté la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt à agir.

Sur l'action en responsabilité

L'article 1112-1 du code civil dispose que :

'[Localité 6] des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants.'

Ce texte, issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, consacre le devoir d'information précontractuelle des parties. Une telle information s'impose si elle est de nature à déterminer la décision de contracter, s'avère connue de son débiteur et apparaît légitimement ignorée par son créancier.

La victime du défaut d'information peut soutenir l'existence d'une perte de chance, couramment définie comme la disparition actuelle et certaine d'une éventualité favorable (1re Civ., 21 novembre 2006, pourvoi n° 05-15.674, publié ; 1re Civ., 7 juin 2023, pourvoi n° 22-15.552, publié).

En l'espèce, Mme [N] reproche à la SCI de ne pas l'avoir informée de l'existence de deux marches dans le hall d'entrée menant à l'appartement litigieux, alors même que le vendeur ne pouvait ignorer que l'accessibilité des lieux aux personnes à mobilité réduite était déterminante de son consentement dès lors que son fils est paraplégique.

Il est constant que l'appartement litigieux se trouve au niveau zéro du bâtiment E3 et que l'accès à ce niveau depuis le hall d'entrée de l'immeuble s'effectue par un escalier composé de deux marches, sauf à emprunter l'ascenseur situé à proximité.

Il est non moins constant que, dans une lettre du 1er juin 2018 adressée à la société Nexity, Mme [N] indique '(se battre) chaque jour pour le handicap et l'accessibilité'. Elle y précise qu'elle envisage 'd'acheter un appartement aux normes d'accessibilité pour (son) fils de 35 ans paraplégique' et qu'elle veut 'favoriser l'autonomie de (son) fils et (de) sa femme', elle-même mal voyante. Elle y décrit les imperfections du logement proposé en termes d'accessibilité intérieure pour une personne à mobilité réduite et déplore une absence de réponse 'quant à l'accessibilité pour un fauteuil roulant à la terrasse', observant que 'cela peut mettre en péril (son) achat'.

Si cette lettre, adressée quelques semaines avant la vente, n'évoque pas spécifiquement l'accessibilité de l'appartement depuis le hall d'entrée, de sorte que les marches litigieuses n'y sont pas mentionnées, elle témoigne néanmoins du caractère déterminant de l'accessibilité du logement pour l'intimée et ainsi de toute information utile à ce sujet, dont celle relative au dénivelé corrigé par un escalier entre le rez-de-chaussée du hall d'entrée et le niveau zéro du bâtiment E3.

La SCI ne pouvait ignorer le caractère déterminant d'une telle information et connaissait nécessairement la configuration particulière des lieux, soit la présence de marches infranchissables pour une personne à mobilité réduite. Si un ascenseur permet de les éviter, un tel équipement n'est toutefois pas infaillible, ainsi qu'en témoignent du reste les pannes subies entre 2019 et 2024, de sorte que l'accessibilité au logement litigieux peut parfois devenir totalement impossible pour une personne à mobilité réduite. Il sera à cet égard précisé qu'au vu des pièces produites, l'accès à

l'appartement litigieux coté rez-de-jardin n'est pas davantage possible, compte tenu du caractère impraticable du caillebotis en cailloux affleurant le chemin d'accès, le procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires du 14 avril 2023 mentionnant de manière significative le rejet de la résolution'afin d'adapter cette sortie aux besoins des personnes à mobilité

6

réduite'. De même, l'accès au niveau zéro depuis le sous-sol suppose d'emprunter l'ascenseur, ce qui réduit à néant l'accessibilité de l'appartement en cas de panne de cet équipement, dont on a vu qu'elle n'était pas purement hypothétique.

C'est vainement que la SCI se prévaut de la certification, par le Bureau Veritas, de la conformité du bâtiment E3 aux règles d'accessibilité. Outre que l'attestation émise par l'organisme de contrôle précise que certains avis portés par le vérificateur sont 'à considérer comme présomptions de respect ou de non-respect, établies selon sa propre appréciation des dispositions constatées, et ne préjugeant pas d'interprétations contraires', la certification ainsi délivrée ne suffisait pas à dispenser la SCI d'une information complémentaire rendue nécessaire par les attentes particulières de Mme [N], celles-ci pouvant excéder la réglementation applicable en matière d'accessibilité. Il en est ainsi de la possibilité d'accéder en toutes circonstances à l'appartement litigieux, peu important la présence d'un ascenseur desservant son niveau, cet équipement n'étant pas à l'abri d'un dysfonctionnement.

C'est tout aussi vainement que la SCI oppose à Mme [N], qui exerce la profession de représentante, la remise des plans des niveaux du bâtiment E3. Si l'intéressée ne conteste pas en avoir pris connaissance avant la vente, elle soutient à juste titre ne pas avoir discerné la présence des marches litigieuses à leur simple lecture. Les traits censés les symboliser ne sont en effet pas évocateurs pour un profane, étant observé qu'il n'est pas démontré que son fils, dont l'appelant soutient qu'il pouvait déceler l'existence des marches en sa qualité de conducteur de travaux, aurait lui-même pris connaissance de ces plans. Il n'est pas davantage établi ni même soutenu que la SCI aurait autrement délivré l'information dont sa cocontractante était créancière.

En manquant au devoir d'information qui lui incombait, la SCI a fait perdre une chance à Mme [N] de ne pas contracter ou de contracter à des conditions plus avantageuses.

Au regard, d'une part, de la présence d'un ascenseur dont il n'est pas soutenu que le fils de Mme [N] ne pourrait l'emprunter et dont le dysfonctionnement n'est qu'exceptionnel, d'autre part, du potentiel accès à l'appartement par le chemin du rez-de-jardin dont les travaux d'aménagement pourraient de nouveau être soumis au vote de l'assemblée générale des copropriétaires, enfin, de la présence occasionnelle de l'intimée et de son fils sur les lieux qualifiés de résidence secondaire dans le contrat de réservation, la perte de chance subie peut être évaluée à 10 %, ce préjudice étant justement réparé par l'allocation d'une somme de 26 000 euros, la cour relevant au passage que l'intimée n'a jamais sollicité l'annulation de la vente.

Le jugement entrepris sera donc uniquement réformé au quantum.

Sur les dépens et les frais irrépétibles

L'issue du litige justifie de confirmer les chefs du jugement relatifs aux dépens et frais irrépétibles. La SCI sera condamnée aux dépens d'appel et à payer à Mme [N] la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, sa propre demande formée au même titre étant rejetée.

7

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Confirme le jugement entrepris, sauf en ce qu'il a rejeté la fin de non-recevoir tirée de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et condamné la société La Londe Châteauvert Ouest à payer à Mme [Y] [N] la somme de 50 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

Statuant à nouveau des chefs infirmés et y ajoutant,

Accueille la fin de non-recevoir tirée de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

Constate l'intérêt à agir de Mme [Y] [N] en qualité d'acquéreur de l'appartement litigieux ;

Condamne la société La Londe Châteauvert Ouest à payer à Mme [Y] [N] la somme de 26 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

La condamne aux dépens d'appel ;

La condamne à payer à Mme [Y] [N] la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

La déboute de sa demande formée au même titre.

Le greffier

Le président